Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6732**

14. Wahlperiode 23. 07. 2001

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Wolfgang Bosbach, Norbert Geis, Franz Obermeier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 14/6590 –

Gesetzliche Maßnahmen zum Schutze der Verbraucher bei Immobilien-Treuhandmodellen

Die Rechtsvorschriften, die im Immobilienanlagengeschäft zur Anwendung kommen, sind sehr vielschichtig. Für den Verbraucher sind die Regelungen und die Vertragstexte unübersichtlich und kompliziert, so dass er sich vielfach auf die ihn beratende Person verlassen muss. Hinzu kommt häufig seine Gutgläubigkeit und Unerfahrenheit sowie seine unzureichende Fähigkeit im Umgang mit dem Rechtssystem, das zum Teil sogar für Juristen nicht mehr überschaubar ist.

Da Gerichte nur über den Einzelfall entscheiden, führt die Beurteilung von Aufklärungs- und Informationspflichten aller an dem Geschäft Beteiligten, insbesondere der Banken, zu unterschiedlichen Ergebnissen. Das birgt die Gefahr der Rechtsunsicherheit.

1. Trifft es zu, dass jeder, der sich auf dem Gebiet des Anlagen-, Finanz- und Immobiliengeschäfts betätigen will, dies auch tun kann, ohne kontrollierten Nachweis einer diesbezüglichen Befähigung?

   Wenn ja, beabsichtigt die Bundesregierung dies zu ändern?

   Wenn nein, warum nicht?

Auf dem Gebiete des Anlage-, Finanz- und Immobiliengeschäfts kann sich nicht jeder ohne kontrollierten Nachweis seiner Befähigung betätigen. Kreditinstitute unterliegen einer gesetzlichen Aufsicht. Auch die Vermittlung von Anlagen durch Finanzdienstleistungsinstitute unterliegt einer Aufsicht nach § 1 Abs. 1a Nr. 1 und 2 des Kreditwesengesetzes. Die Immobilienvermakelung unterliegt einer Aufsicht nach § 34c der Gewerbeordnung. Zu den Geschäftsfeldern der Anlageberatung und -vermittlung, die keiner Aufsicht unterliegen, gehört auch die Immobilienberatung. Die Bundesregierung prüft deshalb, ob insoweit durch zivilrechtliche Maßnahmen zielgenauer Abhilfe geschaffen werden kann. Diese Prüfung ist auch angesichts der Schwierigkeit der Materie noch nicht abgeschlossen.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 20. Juli 2001 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

2. Sind der Bundesregierung Fälle bekannt, in denen anlagewillige Personen durch unzureichende oder fehlende Aufklärung an die Grenze des Existenzminimums getrieben wurden?

   Wenn ja, wie viele, und um welchen Personenkreis handelt es sich?

Der Bundesregierung sind solche Fälle bekannt. Belastbare Zahlen liegen der Bundesregierung nicht vor.

3. Sind der Bundesregierung Fälle bekannt, in denen anlagewilligen Personen Eigentumswohnungen mit dem Versprechen angeboten wurden, die Immobilie könne als Alterssicherung dienen und finanziere sich von selbst?

   Wenn ja, wie viele, und um welchen Personenkreis handelt es sich?

Solche Fälle sind der Bundesregierung bekannt. Belastbare Zahlen liegen der Bundesregierung nicht vor.

4. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass bei fremdfinanzierten Immobilienkapitalanlagen so genannte Strukturvertriebe auftreten, die auch an kapitalschwache Käufer Objekte vermitteln?

Der Bundesregierung ist bekannt, dass einem namhaften Kreditinstitut ein solcher Strukturvertrieb vorgeworfen wird. Das Kreditinstitut selbst bestreitet diesen Vorwurf. In den gegen das Kreditinstitut angestrengten Rechtsstreiten ist ein solcher Strukturvertrieb bisher nicht abschließend festgestellt worden. Weitere Fälle sind der Bundesregierung nicht bekannt. Unabhängig hiervon ist die Bundesregierung mit der Prüfung der Frage befasst, wie enttäuschte Anleger bei Beratungsfehlern effizient abgesichert werden können. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

5. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass die Finanzierungen den Wert der Immobilien häufig bei weitem übersteigen, weil in dem zu finanzierenden Kaufpreis erhebliche Nebenkosten wie hohe Provisionen, Disagios, Kosten für Mietgarantien usw. einbezogen werden?

Anleger führen bei der Bundesregierung häufig Klage darüber, dass die Finanzierung den Wert der Immobilie übersteige; sie führen dies oft auch auf die Nebenkosten zurück. Eine pauschale Bewertung dieser Fälle ist nicht möglich. Es wird vielmehr im Einzelfall zu ermitteln sein, ob die in Ansatz gebrachten Kosten den Interessen des Anlegers entsprechen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass solche Kosten zwar die Anschaffungskosten des Objekts erhöhen, sich aber steuerlich günstig auswirken können.

6. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass die Käufer solcher Immobilien versuchen, die Verkäufer oder den Vertrieb auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen?

Dies ist der Bundesregierung bekannt. Die Bundesregierung hat die ihr vorgetragenen Fälle zum Anlass genommen, die rechtliche Situation der Anleger bei Immobilienanlagegeschäfte insgesamt zu überprüfen. Ob und ggf. welche Maßnahmen sich als Ergebnis dieser Prüfung empfehlen, lässt sich noch nicht feststellen. Diese Prüfung dauert noch an.

7. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass derartige, häufig begründete Ansprüche vielfach ins Leere gehen, weil Verkäufer oder Vertrieb nicht mehr aufzufinden oder zahlungsunfähig sind?

Dies ist der Bundesregierung bekannt. Sie prüft deshalb auch, wie dieses Problem zweckmäßigerweise gelöst werden kann. Diese Prüfung ist indessen wegen der Schwierigkeit der Fragestellung noch nicht abgeschlossen. Diese Schwierigkeit besteht unter anderem darin, dass die Lösungsansätze, die den Interessen der Anleger entsprechen, nicht ohne zum Teil auch erhebliche Belastungen für die Unternehmen erreichbar sind, denen Fehler der hier in Rede stehenden Art nicht vorzuwerfen sind.

8. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass aus diesem Grund schließlich die finanzierenden Banken in Anspruch genommen wurden?

Dies ist der Bundesregierung bekannt. Die Inanspruchnahme der Kreditinstitute war allerdings bislang nicht erfolgreich. Dies dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass Kreditinstitute nicht generell für fehlerhafte Immobilienanlagegeschäfte haftbar gemacht werden können.

9. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass es in der Folge zu einer differenzierten Rechtsprechung zur Aufklärungspflicht der Banken kam, die nur in bestimmten Ausnahmefällen angenommen wurde?

Dies ist der Bundesregierung bekannt. Die Rechtsprechung bejaht eine Haftung des Kreditinstituts im Grundsatz dann, wenn es seine Rolle als Kreditgeber verlassen und sich in die Anlageentscheidung des Anlegers eingeschaltet hat. Diesen Ansatz hält die Bundesregierung für sachgerecht.

10. Prüft die Bundesregierung vor diesem Hintergrund eine Änderung des Einwendungsdurchgriffs nach § 9 Verbraucherkreditgesetz (VerbrKrG) und des Widerrufsrechts nach § 7 VerbrKrG, die gegenwärtig durch § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ausgeschlossen sind?

    Wenn ja, wie weit ist die Prüfung gediehen und welche Maßnahmen plant die Bundesregierung zu ergreifen?

    Wenn nein, warum glaubt die Bundesregierung durch eine entsprechende Änderung keine Verbesserung für die Verbraucher erreichen zu können?

Die Bundesregierung prüft alle in Betracht kommenden Maßnahmen zur Verbesserung des Anlegerschutzes. Ziel der Prüfung ist es, Maßnahmen zu entwickeln, die den Anleger wirklich schützen. Ob dies mit einer Ausdehnung des Widerrufsrechts erreicht werden kann, erscheint eher zweifelhaft. Das Widerrufsrecht würde dem Verbraucher nur die Möglichkeit verschaffen, sich innerhalb der ersten 14 Tage nach Abschluss des Vertrages von diesem zu lösen. Das Problem besteht in den hier zu prüfenden Fallgestaltungen aber gerade darin, dass der Anleger genau in diesem Zeitraum arglos ist und den eingetretenen Schaden in der Regel erst viel später bemerkt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass frühere Bundesregierungen die Einführung eines Widerrufsrechts für Immobiliarkredite abgelehnt haben, weil dies gerade die Hausbaukredite verteuere.

11. Hält die Bundesregierung die Auslegung, für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung und damit für den Ausschluss des Einwendungsdurchgriffs gemäß § 9 VerbrKrG spiele der Verkehrswert einer Immobilie keine Rolle, für zutreffend?

    Hält es die Bundesregierung für zutreffend, den Einwendungsdurchgriff bei jedem Kredit, für den eine Grundschuld oder eine Hypothek bestellt wurde, auszuschließen, auch wenn der Verkehrswert nur 50 % oder weniger der Kreditsumme beträgt?

    Hält die Bundesregierung eine solche Interpretation der „Sicherung“ nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG für zutreffend?

    Wenn ja, erwägt die Bundesregierung Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher, etwa durch Beratungsangebote bzw. -verpflichtungen?

Sowohl das Widerrufsrecht als auch der Einwendungsdurchgriff nach den §§ 7 und 9 des Verbraucherkreditgesetzes finden beim Immobiliarkredit nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes keine Anwendung. Die Bundesregierung sieht hier keine Auslegungsspielräume. Ein Immobiliarkredit liegt nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 des Verbraucherkreditgesetzes vor, wenn der Kredit von der Besicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht und zu den für grundpfandrechtlich abgesicherte Kredite und deren Zwischenfinanzierung üblichen Bedingungen gewährt wird. Auf die Werthaltigkeit der Absicherung kommt es danach nicht an. Diese Auslegung hält die Bundesregierung für zutreffend.

Eine andere Auslegung würde nur dazu führen, dass der Immobiliarkredit in mehr oder weniger weit gehendem Umfang widerruflich würde. Zu berücksichtigen ist aber, dass der Anleger in diesen Fällen den Immobilienkaufvertrag bereits abgeschlossen hat und aus diesem zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist und deshalb jedenfalls wirtschaftlich den Kredit gar nicht widerrufen kann. Ein Durchgriff des Widerrufsrechts für den Kredit auf den Immobilienkaufvertrag würde nach § 9 des Verbraucherkreditgesetzes voraussetzen, dass Kredit- und Kaufvertrag eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Eine solche wirtschaftliche Einheit liegt aber in der Regel nur vor, wenn sich der Kreditgeber bei der Vorbereitung und dem Abschluss des Kreditvertrags der Mitwirkung des Verkäufers bedient. Genau das können die Anleger in den hier zu beurteilenden Fällen in aller Regel nicht darlegen und beweisen. Könnten sie es, würde die Rechtsprechung eine Durchgriffshaftung auch ohne gesetzgeberische Maßnahmen bejahen. Aus diesem Grunde gestaltet sich die Prüfung der Bundesregierung so schwierig.

12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung vieler Betroffener, dass die Schutzgesetze (Haustürwiderrufsgesetz und VerbrKrG) durch die neueste Rechtsprechung ihren Schutzzweck nicht mehr erfüllen?

Die Bundesregierung hat Verständnis für die enttäuschten Anleger. Sie muss aber darauf hinweisen, dass die im Haustürwiderrufsgesetz und im Verbraucherkreditgesetz eingesetzten Schutzinstrumente das hier zu behandelnde Problem, wie oben in der Antwort auf Frage 10 dargelegt, nicht wirksam lösen können. Daran kann die Rechtsprechung nichts ändern. Die Bundesregierung konzentriert ihre Prüfung deshalb auf andere Lösungsansätze.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333